

美孚新邨居民聯會主席譚國雄先生

2006年6月16日

2005年建築物管理(修訂)條例草案主要意見提綱

1. “公眾諮詢”應避免“走過場”；修訂條例應有實效

“立法會參巧資料摘要”第11頁：

就《建築物管理條例》，“2003年5月，我們展開廣泛的公眾諮詢工作，就擬議的法例修訂徵詢18個區議會、所有法團及業主協會、專業團體及市民大眾的意見……。”

事實上，當前這次2005年《建築物管理(修訂)條例》草案中，所提出的一些十分重要的修訂，有的並不會在2003年5月的草稿中提出，亦即並未有“廣泛”諮詢。例如附表1A中表格1及表格2“委任代表的文書”(Instrument of Proxy)，這是一個在法團管理委員會實際工作中影響十分重大的問題。

相反地，2003年5月草稿中提出來的一些有實際意義的重要問題，在這次2005年草案中不再提及、“無疾而終”。例如“法團雙胞胎”問題(03年5月諮詢文件第5頁18條)，法團申請貸款(第3頁B)；終止公契管理人的委任(第6頁G)等。

2. 關係到法團業主大會運作的幾個重要問題

2A. “委任代表的文書(Proxy)”

社會上一些會員 / 股東大會的委託書，都是

- 可以託委大會主席或其他人為代表；
- 託委書列有表決事項，允許業主 / 會員 / 股東本人行使權利，根據其意願表達贊成 / 反對 / 棄權。

參見附上的匯豐和地鐵的股東大會授權書以及美孚七期法團授權書。(見附件)

但05年草案提出的“委任代表文書(Proxy)”只有填寫被委任代表的姓名(沒有提到大會主席)，並且也沒有保留業主本人對各事項投票意願/表態的權利。

按這樣的“委任代表文書”去召開法團業主大會，結果將會是

- i) 在法團運作正常的情况下，使召開會議十分困難(難於取得足夠Proxy)；在法團內部出現矛盾時，則製造更多的紛爭和混亂。
- ii) 剝奪了業主對法團管理委員會工作表達意見的權利。

像匯豐、地鐵這樣的大型上市公司，當召開股東大會時必然不會因出席人數 / 股權份數不足而“流會”。因此，實際上“並不稀罕”小股東的出席與否或授權書。

但業主法團則大不相同，法團內並沒有足以左右會議 / 法團方向的大股東(大業主)。要大會能夠舉行，我們十分倚賴每一張授權書。如果改

變現有的方式 (可以授權大會主席、亦可授權其他人作代表)，在運作正常的情况下，其結果必然導致授權書大量減少。業主中十有九也都不會另行填寫一個什麼代表去代自己開會，但業主又大都不知主席姓甚名誰，業主不方便，也就懶得填交文件。如果法團的運作正常，大多數業主都不會過問召開大會的事。填交授權書的業主，實際上可說是“俾面” / 支持法團工作，否則湊不足開會人數。

當法團管理委員會出現矛盾，支持現狀的往往是沉默的大多數 (不介入，不填授權書)，於是只可能造成各路英雄使盡混身解數，最後甚至可能出現“劣幣驅逐良幣”的結局(絕大多數法團委員均是無酬義務工作，矛盾紛爭只會令熱心人士意興闌珊退出法團)。

業主法團遠遠比上市公司需要各業主填寫“授權書”來支持召開大會。但是反過來我們却不考慮他們的方便，甚至，由於支持我們反而剝奪了他們對法團事務表達意願和取向的權利——法團對待亟需他們支持的業主遠不如上市公司對待那些實際不起作用的小股東。既不予業主方便，又剝奪了他們的權利，必然進一步減低了業主支持法團管理委員會的意欲。

關鍵的問題是，不能指望一個如此簡單的授權書，可以解決和完善法團大會的召開問題，而是要進一步完善召開大會的一些具體規定 (例如下面 2B、2C 的問題) 以及要規限一些更具體、較完善的機制，既不影響正常法團的運作，也避免管委會妨礙個別業主為推行自己的主張去爭取法團大會授權票、充份保障各方業主的權利。

為防止冒簽和行使偽造授權書，避免業主與法團管理委員會之間的不必要誤會，法團管理委員會應該於收到確認的業主授權書(與最新的業主名冊相符)後翌日，在該座樓宇電梯大堂公佈收到的授權書清單。為了不抵觸私隱條例，授權書清單只列出那一戶住宅/商舖/車位交了授權書，而不會列出業主姓名，讓有關單位業主有機會知悉自己有沒有被人冒簽/行使偽冒授權書。

本人曾獲法庭委任為法團管理人，透過上述公平、公開、公正辦法，成功為某法團重新選任新一屆管理委員會成員，平息多年爭議和訴訟。我希望藉此機會與建築物管理(修訂)條例草案委員會諸委員分享美孚第七期法團關於大維修及換屆選舉的授權書的經驗(見附件—代表委任書)。

2B. “法團雙胞胎”問題

《建築物管理條例》規定：成立法團的最低要求為 30%的大廈業權分數，目前並沒有明確規限每一大廈只有一個法團，則一大廈自然可以成立多過一個法團（亦已有先例）。

2003 年 5 月草稿中正確地提出這個問題，並用了不少篇幅，討論如何防止“雙胞胎”。

實際上除非是法團管理委員會內部矛盾尖銳、或是派別組織所使然，這種“雙胞胎”的情況不可能很多。

但這終究是法例上的明顯漏洞，問題既已在 03 年提出，為何 05 年的草案中不加以防範却變得無聲無息。

2C. 5%業主要求召開業主大會；對法團工作的監督

一般情況下，絕大多數業主對法團工作並不熱心和不加過問的。在這種情況下，為免萬一管理委員會獨斷專行、濫用權力，法例應儘可能明確和有效保障業主 / 的權利。按現行法例，有 5%業主要求，則管委會應召開法團大會。這是監督管委會的有效措施之一。但是，現行法例的有關規定似不切實際，使個別管理委員會得以拖延召開大會，剝奪了業主的權利。

根據附表 3 的規定：

“在不少於 5%業主的的要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指的事宜召開法團業主的大會”〔附表 3 第 1(2)段〕。

此外又規定：

“…召開會議的通知，須…於會議日期前少 14 天前將通知送達每名業主”〔附表 3 第 2(1)段〕。

既要在收到要求後 14 天內召開（注意 - 不是宣佈召開）法團業主大會，又要在會議日期最少 14 天前將通知送達每名業主，要同時滿足這兩個規定，就只能有一天的工作時間（在收到 5%業主要求的當天），因而也只有在一個小小的法團裡，業主人數不多（例如 50 - 60 人），才可能做到。且不說由一些業餘義務工作的委員籌備一個大會還需要不少的時間（一個近千戶業主的法團，最少也得 4 - 6 個星期）。

這樣，在法團出現矛盾時，這些規定成為一些管理委員會阻撓、拖延召開法團業主大會的借口。以美孚新邨為例，在各法團相繼成立的頭兩年，由於類似的問題多次引起法團內的嚴重衝突直至訴諸公堂。

3. 招標問題

- 3A. 採購在 200,000 元或以上須招標。但對若干勞務性質的支出應有區別：
- i) 管業公司、包括護衛服務（招標的標準很困難，參考 1999 年某上市公司董事為美孚若干法團製定的管理公司標書範例，往往只著眼標價

而忽略其他隱藏收費，一般委員多缺乏這方面的分析知識和經驗)。

ii) 重要的設備，如電梯、保安系統。

iii) 保險 (美孚承保金額共約 70 億)。

這些服務如經常招標，勢必大大影響屋邨管理的延續性 (政府電梯如何管理?) 對已有的勞務性質的合約，應有靈活性，如允許 20% 業主的法團大會同意，可以續約 (較詳盡的意見，請參見附件 2 “建議修訂《建築物管理條例》諮詢文件” 的意見書，第 4 - 5 頁)。

3B. 如招標的價值超過法團每年管理費預算的 20%，則標書須在法團大會通過是否採納。

i) 20% 的下限可能太大 (如美孚各法團，約相當 200 - 500 萬元以上才交大會通過。)

ii) 法例條文規定 “……為此而提交的投標書是否採納，須取決於在法團業主大會上通過業主決議”。

對第 ii) 點，即標書須提交給大會表決是否採納，普遍存在不同的理解，造成很大的困擾。

理解 1：將所有(或若干)招標的標書提交大會，完全交由大會表決，選定其中一個，例如：

—— 有上訴庭的具體案例 (案中的三個承建商都交由大會表決)。

—— 又如：鍾沛林律師基於上訴庭的案例有如下的建議：

- a. 建議由管委會擇選 2 個承建商提交大會，供業主投票最後確定其中 1 個；或
- b. 建議管委會定出篩選的程序將各承建商交由大會反覆篩選，直至有一位承建商得到多數票。

理解 2：由管委會經一定程序篩選出最後的一位承建商，提交法團大會，決定對管委會“提交的標書是否採納”。

理由 i) 就條文來說，英文原文中係 “a tender submitted…” ，即可譯為 “所提交的該標書” (或譯為 “所提交的這一份標書”)。

“Whether a tender submitted for the purpose is accepted or not shall be decided by a resolution of the owners passed at a general meeting of the corporation.”

對條文這段文字，我們的理解是：“大會決定是否採納管委會所提交的這一份標書” 而不是 “大會在管委會提交的幾份標書中表決選定其中哪一份”。

理由 ii) 就實際工作來說，將所收到的幾份標書簡單地直接交給大會投票通過，對委員會來說是最輕鬆、最沒有責任的。但這種做法是不嚴肅的，甚至是錯誤的。原因是：

—— 第一輪收到的各份標書，一般都有相當的水

份 (有頗大的減價空間)，不應立即直接提交表決。

—— 對一些較複雜 / 較大的工程，如不經反覆的約見各承建商討論和說明，則各投標承建商對標書 / 工程的理解會不一致以至有誤解。

—— 不同承建商對標書中細項目所報的工程量或單價往往有很大差別，需要更正和統一，再重新落標。

(例如七期鬆油工程 12 個標書所報的面積由 16,900 至 35,688 平方米)。

管委會在收到第一輪標書後簡單地提交給大會表決，這無疑是最省事和不用承擔責任的做法。但是一個採取鄭重態度的管委會，就應多次會見這些投標承建商、統一認識、更正錯誤，儘可能將各項目的報價壓縮至合理水平。反覆經過這些步驟，則就投標金額而言，各承建商的高下一般已十分清楚。

除了上述的各項標價問題，不同承建商所配備的施工組織核心成員，他們的經驗、工作態度和作風，都只有在反覆會見中才能體察和判斷。

無論是標書的細節或是對承建商的評估，這些資料，廣大的業主都無法掌握。 如果僅憑第一輪各承建商的落標總價這一個問題多多的數字就由法團業主大會去投票決定由誰中標，以為這樣可以保障業主的利益，但實際上則是對廣大業主十分有害的。

(請參見美孚法團工程招標一例的資料—附件)

4. 第三者保險不是萬應靈藥；大廈公用部份的管理問題

添喜大廈事件，引起注意大廈的保險問題。事實上，在法團成立之前已有多年樓齡的大廈，即使投購了保險，恐亦無濟於事。添喜大廈一案，既違反公契，又嚴重僭建，保險公司是否承保？這樣的問題會不會獲得賠償？

愈是使法團（全體小業主）招致重大損失的，往往會是那些愈是嚴重違反了公契和法例的僭建物；由於歷史悠久，法團成立後實際上無法改變、有心無力（大廈內有大型食肆、大商戶的問題就愈多。如要復原，則一、二十年的經營便勢必要結束）。促使法團成立但又沒有實際的幫助以及不能製定解決難題的對策，僅在法律條文上下功夫，那就只是徒然成立法團去承擔這些責任。

有人建議規定大廈必須僱用管業公司，以為這是解決單幢大廈的良方。但這恐怕也不過是紙上談兵。一個三、四十年的單幢大廈，問題多多、提供的資源却十分有限。50戶的大廈每月的管理費也就是25,000 - 30,000元，甚至沒有護衛員的設置，哪一個有良好商譽的管理公司會願意按這樣的資源接管這些問題大廈？

老舊高齡大廈業主所承擔的重大風險問題首先是由於長期的原因造成。個別業主嚴重違反公契和法例的僭建，政府不加取締，將責任推到業主立案法團身上。今天法團無力去改變。政府強制法團投購第三者保險，能是否就真的就能保障了小業主，在“普通法”的原則下免受巨額賠償無妄之災呢？

況且，存有違章和僭建的老舊高齡大廈，保險公司縱使願意承保，因可能要承擔較多賠償風險問題，保險費必然會比沒有僭建的貴，個別不守法業主僭建所造成的問題，由全體守法業主承擔責任，政府屋宇署不加取締而將僭建責任推到業主立案法團身上，我個人覺得是違反公平原則的。

5. 讓《建築物管理條例》〈344章〉走出法律界的殿堂，成為數以萬計的法團工作者和大廈管業公司可以經常運用的武器

- i) 不應急於通過修訂草案（幾年才修訂一次，應能切實解決一些重大問題）。
- ii) 對一些問題加以解釋說明，揭開法律的神秘面紗，深入淺出地介紹主要內容。給予時間讓全港近8,000個法團以及主管法團工作的政府部門深入蘊釀、諮詢（特別是對一些重大的原則的統一認識，而不着重注意是一些牛角尖的字眼）。

* * *

附件. 大廈維修及換屆選舉的授權書
美孚法團工程招標結果的資料

代表委任書

*本人/我們_____為美孚新邨第 X 期*萬事達廣場/荔灣道
 _____號 _____樓***A/B/C/D**座住宅/商舖/車位之註冊業主，現委託*法團主席 **XXX**
 先生或[TKH1]_____先生/女士(出席業主週年大會時請被委託
 代表出示證件核對)代表*本人/我們出席於2003年3月14日(星期五)晚上八時於孚佑堂
 召開的美孚新邨第七期業主立案法團第四次業主大會(及任何原因休會而延期重開的業
 主大會)，代表*本人/我們出席大會投票，並按下列指示就[TKH2]各項議程投票。

議程	議決事項	贊成	棄權	反對										
1	議決通過第七期業主立案法團第二屆管理委員會工作報告													
2	根據第二屆管理委員會的決議，大會議決同意： i) 各層電梯大堂、走火梯、垃圾房和電錶房的油漆及粉飾工程由祥益工程有限公司承包施工。承包價為496,130圓(另備用金49,600圓)，漆油材料由日本四國(SKK)有限公司按實際用量供應(估計漆油用量價值約16萬圓)。	[TKH]												
	ii) 停車場電線及燈光照明系統改善工程由三力工程有限公司承包，中標價為210,359圓(另備用金21,036圓)，工程費由停車場管理費支付。		[TKH]											
3	根據第二屆管理委員會的決議，大會議決同意進行下列各項工程： i) 停車場油漆及粉飾工程(工程費預算100萬)，由停車場管理費支付。 ii) 各座大樓天面(天台)防漏工程(工程費預算每座50萬)。 iii) 各座大樓驗樓，外牆全面修護，安裝冷氣機下水喉管和外牆大油漆粉飾工程(工程費預算 900 萬圓)。			[TKH]										
4	選舉第三屆管理委員會： i) 通過第三屆管理委員會由 13 位委員組成。 ii) 選舉下列業主(法人代表)為第三屆管理委員會委員：													
編號	候選人姓名	贊成	棄權	反對	編號	候選人姓名	贊成	棄權	反對	編號	候選人姓名	贊成	棄權	反對
1	姜 XX				8	羅 XX				15	皇甫 XX			☑ [TKH]
2	董 XX	☑ [TKH]			9	祝 XX			☑ [TKH]	16	關 XX			
3	柯 XX				10	朱 XX				17	葉 XX			☑
4	何 XX				11	歐陽 XX				18	譚 XX	☑		
5	蔡 XX	☑ [TKH]			12	司徒 XX				19				
6	劉 XX				13	陳 XX				20				
7	張 XX				14	王 XX				21				

備註：* 請將不適用者刪去

簽署：_____ 日期：_____

聯絡電話：_____ 手提電話或傳呼機：_____

代表委任書

注意事項：

- 業主如欲授權自己的委任代表出席業主大會，請刪去「法團主席 XXX 先生」，並在適當位置(空格內)填寫業主委任代表的姓名及地址，委任代表必須為美孚第七期註冊業主。業主於填妥及交回此代表委任書後仍可親自出席業主週年大會及於會上投票。在此情況下，此代表委任書將視為經已撤消。
- 請在個別議決事項右邊的適當空格位置按閣下的意願填上「✓」號，倘無註明全部(或個別)議案的投票意願，被委任代表可自行決定該項議程如何投票或放棄投票。
- 就議程(5) — 選舉第三屆管理委員會成員，本人/我們別「✓」選了_____位候選人，*同意/不同意 *授權法團主席/或委任代表別「✓」選餘下(補足不超過13位)候選人出任第三屆管理委員會委員。
 - a) 請在該項議決事項/或該位候選人旁的適當空格內填上「✓」號。(如填上「✗」符號，則因含義不清晰，則該項投票將被視為無效作廢)。倘無此明確指示，則該被委託代表將可自行決定投票取向。
 - b) 為尊重業主的意願，業主可別選全數13位候選人或只別選其心儀的候選人(少於13位)時，餘下不足之數，授權的委任代表有權補足。如業主除自己所別選的心儀代表外，不希望委任代表再別選其他候選人以補足13位之數，則請其在該候選人右邊的反對欄註上「✓」號(此次選舉只計算贊成票而不會計算/或減除反對票)。
 - c) 填妥後的代表委任書，必需於業主大會召開前24小時(即3月14日晚上8時前)交回管業處或第七期各座電梯大堂座頭授權書收集箱，以便核對業主身份和在該座電梯大堂公佈收到代表委任書的單位，盡量防止冒認該物業/單位的業主名義簽署。
 - d) 如屬法人(有限公司或團體)名下註冊/擁有之物業/單位業主，請加蓋有限公司或團體印章。
 - e) 如因故未能如期召開業主大會，會議將安排於4至6個星期內再次舉行，而此授權書的有效期亦將相應順延。

關於選任管理委員會委員授權書

2006年6月16日

- I. 有別於所收集的其他幾間有規模上市公司，滙豐的授權書是唯一對授權人（股東）的投票有詳細指引的。

該授權書規定股東對其代表人作如下的指示：

- 如對壹個決議全部投贊成或反對票，須在方格內打“x”號；
- 如對壹個決議中的一部份投贊成票或反對票，或是一部份投贊成、一部份投反對票，則在方格內說明相應的數字（顯然是指決議 2.的(i)到(iv)）；
- 如對任何決議投棄權票則在兩個方格內都註上“O”字；
- 如股東不指明其代表人應如何投票，則視作股東授權其代表根據自己認為合適的情況去投票或棄權。

這些規定是已經足夠清楚的：

如股東對一個議案既不贊成、也不反對，卻又不表明自己棄權（亦即：防止了其代表不能隨代表自己的意願去投票），則顯然是可視作同意其代表自行酌情投票或棄權。

這裡面唯一尚可爭議的地方是如何理解下面這段話：

“如果你（股東）不指明代表人應如何投票，則可視作你授權代表人按他認為合適的情況而投票或棄權（If you do not indicate how your proxy is to vote, you will be deemed to have authorized your proxy to vote or to abstain from voting as your proxy thinks fit.）”。

這一段話雖然沒有清楚說明：“如果你不指明代表人應如何對每一條、或每一項決議如何投票，則可視作你授權代表人就該條或該項決議按他認為合適的情況而投票或棄權”。

但從文字的正面理解：股東不表示贊成或反對，但又不投棄權票以防止其代表濫用代表權，則顯然是意味着代表人可酌情投票或棄權。這裡面不可能理解為只對9條決議的全部才適用，而不能適用於其中個別決議。

- II. 滙豐的授權書證明我們所堅持的概念是正確的：授權書應儘可能體現授權人（股東、業主）的民主權利，不應剝奪了授權人的發言權。

簽署授權書給予代表人不是“賣豬仔”，任由對方為所欲為（事實上，從業主來說，簽署授權書給予對方已經是對他的一種支持，但回報的卻是對自己的基本權利/發言權的剝奪）。

把習以為常的做法視為真理、不去思考，問題視而不見，這無疑是能力或作風上的無所作爲、不求改進。

當問題已經提出，但亦不去探索，抱殘守缺、但求方便。法庭的一些判詞中已十分清楚：法例〈344〉章首先是為要保障小業主的權益而不是為了使法團管理委員會工作上方便。

美孚新邨第七期大廈外牆維修承造商主要列項報價比較表^[TKH1] (港元計算)

承造商 項目	A	B	C	D	E	F	G	H	J
SR/1/1 b 預備性工務	1,440,000.00	1,115,000.00	** 4,820,000.00	2,000,000.00	700,000.00	4,047,255.00	1,656,130.00	1,570,000.00	2,420,000.00
SR/2/1 b 棚架工務 ^[TKH2]	* 1,370,800.00	3,156,400.00	2,232,400.00	3,200,280.00	2,463,420.00	2,247,690.00	4,487,017.00	3,753,600.00	2,606,040.00
SR/3/1 d 外牆油漆及鐵器工務	1,270,000.00	1,952,000.00	1,635,000.00	2,553,230.00	2,517,600.00	2,224,165.00	2,802,193.00	8,236,968.00	3,129,368.00
SR/6/1 c 簷篷頂防水工務	302,850.00	864,500.00	231,900.00	319,160.00	500,000.00	233,700.00	208,475.00	512,470.00	411,241.00
SR/7/6 d 基座翻新	6 ^[TKH3] ,720,230.00	3,873,180.00	5,562,850.00	5,665,335.00	6,468,165.00	9,241,135.00	6,375,701.00	7,374,900.00	15,059,159.00
SR/8/1 d 雜項工務	315,000.00	70,000.00	190,000.00	242,000.00	190,400.00	100,000.00	421,590.00	252,000.00	310,000.00
SR/9/1 e 外牆石矢打鑿/修補維修工務	1,435,000.00	2,222,000.00	2,219,000.00	1,751,500.00	2,589,300.00	1,912,500.00	2,029,429.00	1,853,000.00	2,097,850.00
SR/10/1 c 新裝冷氣排水管工務	377,920.00	406,910.00	833,100.00	473,290.00	453,225.00	350,525.00	722,511.00	439,000.00	841,595.00
SR/11/14 d 更換排水管工務	1,522,600.00	1,967,580.00	3,410,250.00	2,490,650.00	4,275,450.00	1,143,630.00	2,721,950.00	1,901,520.00	4,845,722.00
SR/12/1 a 招牌照明電器系統工務	402,500.00	100,800.00	272,800.00	1,358,753.00	414,437.00	289,400.00	327,192.00	439,600.00	1,217,024.00
總 計	15^[TKH4],838,960.50	17,301,207.00	**18,722,030.00	22,259,617.80	22,629,197.00	23,969,000.00	24,169,098.00	28,966,363.00	36,231,799.00
報價差位次序	1	2	3	4	5	6	7	8	9

附註：1. 交回 9 份標書之主要比較項目。

2. 本比較表係由 20 多頁共 700 多項報價簡化歸納而成^[TKH5]。

* 以吊船報價，與原標書要求之竹棚有差異。

** 原報價 21,622,030.00 元扣除支付保金 2,900,000.00 元 實數為 18^[TKH6],722,030.00 元。